

# Beschluss

## Gemeinderatssitzung vom 27.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

---

#### **TOP 1.**

#### **Bebauungsplan Nördlich der Valleystraße**

---

#### **TOP 1.2**

#### **Behandlung der Stellungnahmen aufgrund der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB**

---

#### **TOP 1.2.3**

#### **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 20.07.2023**

---

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange hat folgende Stellungnahme abgegeben:

#### Zu Fuß- und Radweg

Die Zufahrt für PKW's zu den Stellplätzen für die nördlichen Häuser sollte nochmals überdacht werden. Festgesetzt ist ein Fuß- und Radweg, der für PKW's befahrbar sein soll (Festsetzung 7.3). Hier wird ein nicht unerhebliches Konflikt- und Gefahrenpotenzial gesehen, insbesondere unter dem Aspekt, dass ein Jugendkulturzentrum entstehen soll und somit mit mehr Kindern und Jugendlichen als in einem sonstigen Wohngebiet zu rechnen ist.

#### Tiefgaragenzufahrt

Leider ist der Umgriff der Tiefgarage aus der Planzeichnung nicht eindeutig ablesbar, da er von anderen Planzeichen überdeckt wird.

Es wird deshalb angenommen, dass sich die Tiefgarage auf der östlichen Seite komplett von Norden nach Süden erstreckt; im Süden ist ja die Zufahrt dargestellt. Die Anforderungen an eine Großgarage sind deutlich anspruchsvoller als z.B. an zwei getrennte Tiefgaragen. Es wird deshalb angeregt, ggf. eine 2. Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage darzustellen.

#### 13 b BauGB

Wir weisen vorsorglich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hin, wonach das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dem europäischen Recht widerspricht (vgl. auch Pressemitteilung Nr.

59/2023 des BVerwG vom 18.07.2023) und regen dahingehend an das Bauleitplanverfahren in das Regelverfahren überzuleiten.

Abwägung:

Zu Fuß- und Radweg: Die geplanten Nutzungen als JUZ und ambulant betreutes Wohnen lassen keinen übermäßigen Pkw-Verkehr erwarten, zudem sind die täglich zu erwartenden Verkehre zeitlich entzerrt (JUZ eher nachmittags, Seniorenwohnen morgens und abends). Einzig der Fuhrpark des JUZ bedarf entsprechender Stellplatzzahlen. Der Fuß- und Radweg hat eine Breite von 4 m und ist für den Begegnungsfall Pkw- Rad ausreichend. Die Besucher des JUZ werden am Wendehammer parken. Die Einfahrt nach Norden ist nur für Bedienstete und JUZ-Fuhrpark sowie das Seniorenwohnen erlaubt. Zudem können die Nebenflächen zwischen JUZ-Gebäude und Fuß- und Radweg sowie der Wendebereich vorm Seniorenwohnen so gestaltet werden, dass ein Ausweichen jederzeit ungehindert möglich ist.

#### Zu Tiefgaragenzufahrt

Eine Großgarage ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Um dies zu ermöglichen wird im Süden die Fläche für die Tiefgaragenzufahrt verbreitert, da bei Großgaragen separate Zu- und Ausfahrt sowie ein 80 cm breiter Fußweg vorgeschrieben sind. Die Zu- und Abfahrt können auch z.T. innerhalb des Bauraums liegen und ggf. im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes integriert werden. Eine Zufahrt an anderer Stelle scheidet aus, da der Anwohnerverkehr nicht in die Stichstraße geleitet werden soll und die Fläche des Wendehammers auf das Mindestmaß nach RASt reduziert wurde.

Es ergeht keine Beschlussfassung, da in das Regelverfahren gewechselt werden muss.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 01.08.2023



  
Angelika Keferloher